

学校编码: 10384

分类号_____密级_____

学 号: X200315324

UDC _____



廈門大學

硕 士 学 位 论 文

A 房地产项目的投资可行性研究

The Investment Analysis of A Real Estate Projects

黄 挺 顺

指导教师姓名: 戴亦一 教授

专 业 名 称: 工商管理(MBA)

论文提交日期: 2007 年 11 月

论文答辩日期: 2007 年 月

学位授予日期: 年 月

答辩委员会主席: _____

评 阅 人: _____

► 房地产项目的投资可行性研究

黄挺顺

指导教师
戴亦一 教授

厦门大学

2007 年 11 月

厦门大学博硕士论文摘要库

厦门大学学位论文原创性声明

兹呈交的学位论文，是本人在导师指导下独立完成的科研成果。本人在论文写作中参考的其他个人或集体的研究成果，均在文中以明确方式标明。本人依法享有和承担由此论文产生的权利和责任。

声明人（签名）：

年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人完全了解厦门大学有关保留、使用学位论文的规定。厦门大学有权保留并向国家主管部门或其指定机构送交论文的纸质版和电子版，有权将学位论文用于非赢利目的的少量复制并允许论文进入学校图书馆被查阅，有权将学位论文的内容编入有关数据库进行检索，有权将学位论文的标题和摘要汇编出版。保密的学位论文在解密后适用本规定。

本学位论文属于

1、保 密 ()，在 年解密后适用本授权书。

2、不保密 ()

(请在以上相应括号内打“√”)

作者签名:

日期: 年 月 日

导师签名:

日期: 年 月 日

论文摘要

房地产业已成为我国国民经济重要支柱产业之一，其在国民经济增长和社会发展中的地位 and 作用不断提高，它的健康发展对于满足广大群众基本住房需求、保持国民经济平稳较快增长、确保社会稳定和小康社会以及和谐社会建设具有十分重要的作用。由于房地产业是一个涉及范围广、资金需求量大、生产环节多、不可控的风险多的一个行业，所以对于每一个房地产项目，均需要仔细的研究和考虑，作出准确的可行性分析，为项目提供科学的依据，确保项目能够取得成功。本文运用投资项目评价等相关理论，以鹰潭市 A 房地产开发项目为对象，通过定性和定量地分析项目的投资价值，为 A 房地产项目的合理开发提供依据，为公司的投资决策提供参考。

本文根据房地产开发项目可行性研究与经济评价理论，结合国内外相关参考文献和研究资料，对鹰潭市 A 房地产开发项目进行系统分析，根据本项目的特点，重点研究以下内容：一是对 A 项目基本情况、特点进行分析；二是在研究鹰潭市整体经济形势和房地产行业情况基础上预测鹰潭市近期房地产市场供求等趋势；三是在市场调查的基础上，对项目开发方案作出定位；四是估算拟定的项目开发方案的总投资和销售收入，通过大量的数据和计算，对项目进行经济、财务评价和不确定性分析。最终得出项目具有投资价值、可以进行操作的结论。

关键词：房地产项目；可行性研究；鹰潭

Abstract

The real estate has become one of pillar industries in China national economy. Its position and role in national economical growth and the social development becomes more and more important. It also plays an important role in meeting the basic housing needs of the masses, maintaining the steady and rapid growth of national economy, and guaranteeing social stability, harmony, and being well-off. Due to being a far-going and risky industry, high demand of funds and sophisticated production, every project of real estate will require deep study and careful consideration and accurate analysis of the feasibility for the project to guarantee the success. By using Project Investment Evaluation and other related theories and referring to the real estate project of Yingtan City, this paper goes through qualitative and quantitative analysis of the value of the investment project, to provide the basis for the rational development of a real estate project and reference for a company's investment decision-making.

Based on the feasibility study of a real estate development project and economic evaluation theory, and combining with the domestic and foreign correlations reference and the research fruits, the paper carries on systematic analysis on the Yingtan Project A of real estate development. According to the characteristics of the Project A, the paper focus on the following: First, analyzing the basic situation of Project A and the characteristics; Second, study on the overall economic situation and the real estate industry in Yingtan City, and predicting the basis of recent trends in the real estate market, such as supply and demand; Third, positioning the project development on the basis of a market survey; Fourth, estimating the overall investment and sales revenue of the planned project. It goes through the massive data and the computation to achieve the economical and financial appraisal and uncertainty analysis for the project, which help the project to reach the final investment value.

Key Words: The real estate project; Feasibility Analysis; Yingtan City.

目 录

第一章 绪论	2
第一节 问题的提出	2
第二节 房地产项目可行性研究的主要内容	2
第二章 A 房地产项目的基本情况分析	7
第一节 项目背景及投资方简介	7
第三章 投资环境分析	10
第一节 鹰潭自然地理条件	10
第二节 鹰潭社会经济发展状况	11
第四章 房地产市场分析	20
第一节 中国及江西省房地产市场分析	20
第二节 鹰潭房地产市场分析	22
第三节 鹰潭房地产市场预测	26
第五章 项目开发方案定位	28
第一节 房地产市场的需求分析	28
第六章 项目财务评价和不确定性分析	36
第一节 项目建设进度	36
第二节 项目投资估算、资金筹措计划	38
第三节 项目的经济效益评价	42
第四节 项目的不确定性分析	43
第五节 项目的社会、环境效益评价	45
第六节 风险分析	46
结论与建议	47
主要参考文献	49
后 记	50

厦门大学博硕士论文摘要库

Contents

Chapter 1	Introduction.....	2
Section 1	Question	2
Section 2	Main content of Real estate project feasibility study	2
Chapter 2	Analyzing the basic situation of Project A and the characteristics.....	7
Section 1	Introduction of Project A and investment	7
Chapter 3	Study on the overall situation.....	10
Section 1	Physical geography condition of Yingtan.....	10
Section 2	Social economy development condition of Yingtan	11
Chapter 4	Analyzing real estate market	20
Section 1	Analyzing real estate market of China and Jiangxi province	20
Section 2	Analyzing real estate market of Yingtan	22
Section 3	Forecasting real estate market of Yingtan	26
Chapter 5	The Positioning Research of project A.....	28
Section 1	Analyzing demand of real estate market.....	28
Chapter 6	Finance appraisal of the project and not definite analysis	36
Section 1	Construction progress of the project.....	36
Section 2	Investment estimate of the project, plan of the fund raise.....	38
Section 3	Project economic efficiency appraisal.....	42
Section 4	Analyzing not definite of project	43
Section 5	Appraisal project society, environment benefit	45
Section 6	Analysis risk of the project	46
	Conclusion and suggestion	47
	Reference.....	49
	Latter records Reference.....	499

第一章 绪论

第一节 问题的提出

房地产业已成为我国国民经济重要支柱产业之一，其在国民经济增长和社会发展中的地位 and 作用不断提高，它的健康发展对于满足广大群众基本住房需求、保持国民经济平稳较快增长、确保社会稳定和小康社会以及和谐社会建设具有十分重要的作用。2005 年，我国房地产投资额达 15759 亿元，2006 年为 19382 亿元，比 2005 年增长 23%，2007 年 1-8 月份，全国完成房地产开发投资 14277 亿元，同比增长 29.0%。^①虽然历经国家的宏观调控，房地产市场供需两旺，仍然显现出一派生机勃勃的景象，但是由于房地产业是一个涉及范围广、资金需求量大、生产环节多、不可控的风险多的一个行业，所以对于每一个房地产项目，均需要仔细的研究和考虑，作出准确的可行性分析，为项目提供科学的依据，确保项目能够取得成功。

本文运用相关理论，以 A 房地产开发项目为对象，通过定性和定量地分析项目的投资价值，为 A 房地产项目的合理开发提供依据，为公司的投资决策提供参考。

第二节 房地产项目可行性研究的主要内容

一、项目可行性研究和经济评价概述

项目可行性研究是项目前期工作的基本内容，是指具体实施某一投资建设方案前，对投资项目从不同的角度和方面进行综合、全面地调查研究和分析论证，为项目决策提供科学依据，以保证投资项目经济上的合理性、财务上的盈利性、技术上的先进性以及社会上的协调性。

可行性研究最早应用于 20 世纪 30 年代西方投资项目，当时美国开发田纳西流域的时候就成功地使用了可行性研究的方法。30 年代至 60 年代是可行性研究发展的初级阶段，到 70 年后开始得到足够的重视，其发展过程中主要著作包括

^① 数据来源：国家统计局网站：www.stats.gov.cn。

经济合作与发展组织(OECD)《发展中国家工业项目分析手册》；联合国工业发展组织(UNIDO)《项目评价准则》；经济学家林恩.斯奎尔(L.Squire)和范德塔克(H.G.Vandertak)合著的《项目经济分析—影子价格的推导和估算》；约翰.汉森撰写的《项目评价使用指南》；联合国工发组织和阿拉伯国家工业发展中心(UNIDO—IDCAS)编写的《工业项目评价手册》撰写的《项目评价使用指南》。^①

我国 20 世纪 70 年代开始引进可行性研究方法并在政府主导下推广，1983 年，国务院颁布了《关于建设项目进行可行性研究的试行管理办法》；1987 年颁发了《建设项目经济评价方法与参数》；2001 年国家计委委托中国国际工程咨询公司组织编写和发行了《投资项目可行性研究指南》，这些工作不断提高了我国可行性研究工作的科学化、规范化和程序化水平。自此，项目可行性研究便作为我国投资项目开发建设中不可或缺的一项准备工作。

二、可行性研究的阶段工作

可行性研究工作根据项目的进展可以分三个阶段进行。

(一) 投资机会研究

该阶段的主要任务是对投资项目或投资方向提出建议，即在一定的地区和部门内，以自然资源 and 市场的调查预测为基础，寻找最有利的投资机会。投资机会研究相当粗略，主要依靠笼统的估计而不是依靠详细的分析。该阶段投资估算的精确度为 $\pm 30\%$ ，研究费用一般占总投资的 $0.2\% \sim 0.8\%$ 。如果机会研究认为可行的，就可以进行下一步的研究。

(二) 初步可行性研究

在机会研究的基础上，进一步对项目建设的可能与潜在效益进行论证分析。初步可行性研究阶段投资估算精度可达 $\pm 20\%$ ，所需费用约占总投资的 $0.25\% \sim 1.5\%$ 。

(三) 详细可行性研究

详细可行性研究是开发建设项目 投资决策的基础，是在分析项目在技术上、财务上、经济上的可行性后作出投资与否决策的关键步骤。这一阶段对建设投资估算的精度在 $\pm 10\%$ ，所需费用，小型项目约占投资的 $1.0\% \sim 3.0\%$ ，大型复杂的工程约占 $0.2\% \sim 1.0\%$ ，项目的评估和决策，按照国家有关规定，对于大中型和限额以上的项目及重要的小型项目，必须经有权审批单位委托有资格的咨询

^① 资料来源：<http://www.chnrailway.com/News/60/20070331/200703311624498.shtml>

评估单位就项目可行性研究报告进行评估论证。未经评估的建设项目，任何单位不准审批，更不准组织建设。

三、房地产项目可行性研究的主要内容

房地产业是随着我国改革开放逐渐发展起来的一个新兴行业，房地产项目可行性研究理论在我国仍处于不断发展的过程中，但是基本形成了如下的理论研究框架，即投资机会研究阶段，初步可行性研究阶段、可行性研究阶段，评价决策阶段。由于行业差异，房地产项目可行性研究与其他项目可行性研究略有差别，其主要内容包括以下几个方面：

（一）项目概况

主要包括：项目名称及背景、项目开发所具备的自然、经济、水文地质等基本条件，项目开发的宗旨、规模、功能和主要技术经济指标、委托方、受托方、可行性研究的目的、可行性研究的编写人员、编写的依据、编写的假设和说明。

（二）市场调查和分析

在深入调查和充分掌握各类资料的基础上，对拟开发的项目的市场需求及市场供给状况进行科学的分析，并作出客观的预测，包括开发成本、市场售价、销售对象及开发周期、销售周期等。

（三）规划设计方案优选

在对可供选择的规划方案进行分析比较的基础上，优选出最为合理、可行的方案作为最后的方案，并对其进行详细的描述。包括选定方案的建筑布局、功能分区、市政基础设施分布、建筑物及项目的主要技术参数、技术经济指标和控制性规划技术指标等。

（四）开发进度安排

对开发进度进行合理的时间安排，可以按照前期工程、主体工程、附属工程、竣工验收等阶段安排好开发项目的进度。作为大型开发项目，由于建设期长、投资额大，一般需要进行分期开发，需要对各期的开发内容同时作出统筹安排。

（五）项目投资估算

对开发项目所涉及的成本费用进行分析评估。房地产开发所涉及的成本费用主要有土地费用、前期工程费用、建筑安装费用、市政基础设施费用、公共配套费用、期间费用及各种税费。估算的精度没有预算那样高，但需力争和未来开发事实相符，提高评价的准确性。

（六）项目资金筹集方案及筹资成本估算

根据项目的投资估算和投资进度安排,合理估算资金需求量,拟订筹资方案,并对筹资成本进行计算和分析。房地产开发投资巨大,必须在投资前做好对资金的安排,通过不同的方式筹措资金,减少筹资成本,保证项目的正常进行。

（七）项目财务评价

依据国家现行的财税制定、现行价格和有关法规,从项目的角度对项目的盈利能力、偿债能力和外汇平衡等项目从财务状况进行分析,并借以考察项目财务可行的一种方法。具体包括项目的预售预测、成本预测基础上进行预计损益表、预计资产负债表、预计财务现金流量表的编制,债务偿还表、资金来源与运用表的编制,以及进行财务评价指标和偿债指标的计算,如财务净现值、财务内部收益率、投资回收期、债务偿还期、资产负债率等,据以分析投资的效果。

（八）不确定性分析和风险分析

主要包括盈亏平衡分析、敏感性分析和概率分析等内容。该分析通过对影响投资效果的社会、经济、环境、政策、市场等因素的分析,了解各种因素对项目的影 响性质和程度,为项目运作过程中对关键因素进行控制提供可靠依据。同时根据风险的可能性,为投资者了解项目的风险大小及风险来源提供参考。

（九）可行性研究的结论

根据对相关因素的分析 and 各项评价指标数值,对项目的可行与否作出明确的结论。

（十）研究人员对项目的建议

对项目 中存在的风险和问题提出改善建议,以及对建议的效果作出估计。

（十一）附件

它包含可行性研究的主要依据,是可行性研究报告必不可少的部分。一般来讲,一个项目在做正式的可行性研究时,必须有政府有关部门的批准文件(如规划选址意见书、土地批租合同、土地证、建筑工程许可证等)。专业人员必须依照委托书和上述文件以及相应的法律、法规方能编写项目可行性研究报告。

（十二）附图

一份完整的可行性报告应包括以下附图:项目的位置图、地形图、规划红线图、设计方案的平面图,有时也包括:项目所在地区或城市的总体规划图等等。

四、研究内容、方法和意义

本文根据房地产开发项目可行性研究与经济评价理论,结合国内外相关参考文献和研究资料,对 A 房地产开发项目进行系统分析,根据本项目的特点,重

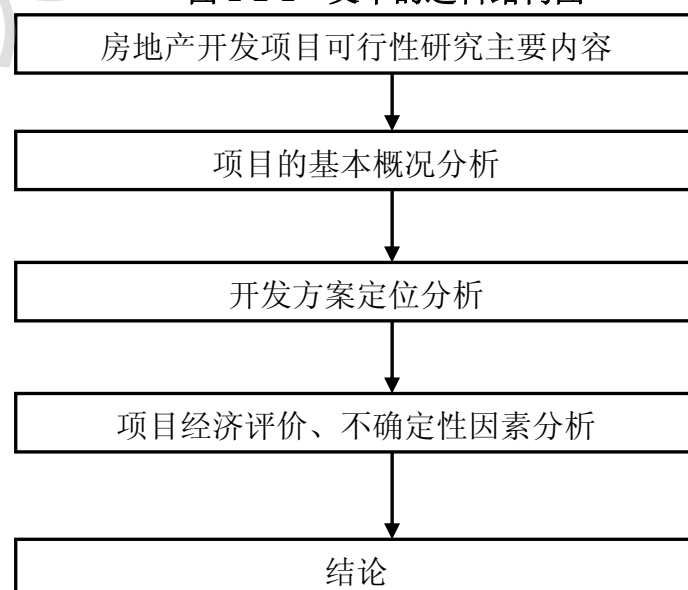
点研究以下内容:一是对 A 项目基本情况、特点进行分析;二是在研究鹰潭市整体经济形势和房地产行业情况基础上预测鹰潭市近期房地产市场供求等趋势;三是在市场调查的基础上,对项目开发方案评价和选择;四是估算拟定的项目开发方案的总投资和销售收入,通过大量的数据和计算,对项目进行经济、财务评价和不确定性分析。最终得出项目具有投资价值、可以进行操作的结论。

本文依据广泛的调查和数据,运用各种方法,对项目开发前景进行综合分析和经济评价,并进行风险分析和不确定性分析,通过定性和定量分析、静态和动态分析相结合的分析方法,来评价项目的经济效益和社会效益。作者现主要负责 A 投资项目的调研和评估工作,因此选择了“A 房地产开发项目可行性研究”作为硕士学位论文,拟通过理论和实践的结合,运用所系统学习的经营管理知识,在完成一篇具有较高质量的 MBA 论文同时,也为所在企业选择投资项目、进行投资决策提供参考。

五、论文的逻辑结构

本文写作的基本思路是,在考察国内房地产开发项目可行性研究主要内容和经济评价方法的基础上,提出本文的研究重点和方法,然后介绍项目的基本概况,分析项目特点,并根据项目情况重点从开发方案定位、经济评价、不确定性因素分析等几个方面进行分析,最终得出 A 房地产项目是否可行的研究结论。文章具体的逻辑结构图如下:

图 1-2-1 文章的逻辑结构图



第二章 A 房地产项目的基本情况分析

第一节 项目背景及投资方简介

一、项目简况分析

A 房地产项目地处江西省鹰潭市。鹰潭位于江西省东北部，信江中下游（具体位置见图一）。1983 年经国务院批准设立为省辖市，现辖一区（月湖区）、一市（贵溪市）、一县（余江县）和龙虎山风景旅游区。境域南北长 81 公里，东西宽 38 公里，2006 年末，全市总人口为 105.1 万人，占全省 2.51%，土地面积 2554.25 平方公里，占全省 2.13%，月湖区为市政府所在地，现有人口 16.7 万人，其中市区常住人口 14.51 万人。^①1985 年 7 月，鹰潭市被列为我国对外开放甲类城市，国家计委在《2000 年全国城市发展战略重点》中，又把鹰潭市确立为“沿铁路干线重点发展城市之一”，江西省还批准将鹰潭市建成以赣东大市场为主体城市的发展构想。

鹰潭市地处交通要道，是联系闽、浙、皖、鄂、湘、赣诸省和东南沿海地区的交通要冲，是目前我国东南地区最大的交通枢纽。境内交通发达，浙赣、鹰厦、皖赣三条铁路交汇于此，是物资集聚的重要窗口。由鹰东编组站、鹰西客运站、鹰南货运站构成的鹰潭车站，已跻身于全国 16 个大型路网式综合性火车站。上海至昆明的 320 国道和连云港至汕头的 206 国道与沪瑞、东九高速公路呈“#”型纵横穿过全境。信江渠化工程竣工后，千吨级船队可直达长江沿岸各地。鹰潭市又是赣东北电信中心、邮政干线骨干站，赣东北唯一的电信应急站也设在鹰潭。在东部大发展和西部大开发的背景下，鹰潭市正好处在承东启西的交汇点上，区位条件极为优越，是沟通我国东南沿海与西南边陲的中枢之一。

至 2006 年底，鹰潭市形成了由梅园新区（占地约 2 平方公里）和城市老城区（占地约 8 平方公里）组成的两大区域，形成了以新区为政治中心、老城区为生活、文化中心的格局。为了加快鹰潭城市建设的发展，根据鹰潭市的城市规划，城市近期发展分为两个方向，第一方向发展南移至浙赣铁路以南、320 国道以北

^① 资料来源：2007 年鹰潭统计年鉴。

的南站区和高桥区，在这两个区域突出发展工业、仓储业和市场建设，整个规划用地 11.04 平方公里，规划人口 11 万人。第二方向发展五洲路以西、206 国道以东区域，在这个区域突出发展商业、文化产业，整个规划用地 6 平方公里。

A 房地产项目的开发单位为 B 房地产开发公司，该公司成立于 2001 年，系鹰潭市三级资质房地产的中小公司，现已完成房屋住宅面积共 10 多万平方米。

二、A 房地产项目地理位置和土地现状

A 房地产项目位于鹰潭市南站路交警支队旁，北面为荷塘水库，其周围树木林立，绿意盎然，适宜居住。目前有 3、501 路公交车经过，距市政府 10 分钟车程，与通往著名的龙虎山风景区公路仅 5 分钟车程，交通十分便利。A 项目属于上述城市第一发展方向的区域，该地块目前为达到“七通一平”条件的空地。

三、项目的规划方案

根据规划局下达的规划设计条件，该项目总的规划建设用地面积 13333 平方米，建筑占地面积 3754 平方米，建筑密度为 28.16%。总建筑面积 11446 平方米，容积率为 0.86，绿化率 30%。

四、配套市政设施情况

A 房地产项目所在地在城市建设时已经将所有的供电、电信、自来水、污水、雨水等配套市政设施铺设完毕，已为工程的建设打下良好的基础，因此，整个项目的外部环境良好。

五、主要经济技术指标

本项目工程的主要技术经济参数：

建设用地面积：13333 平方米；房屋建筑面积 11446 平方米，约 42 套住房。

总投资：1815.22 万元

平均单位成本：1586

销售方案：

平均单价：2200 元 预售：2100 现房：2300

六、项目优劣势分析

从项目特点来看，项目优势主要在于：

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库